

Desempenho energético, medidas anti-carbono e o aumento do custo da matéria prima e a falta de Habitação



Hugo Santos Ferreira
Presidente da APPII -
Associação Portuguesa
de Promotores e Investidores
Imobiliários.
www.appii.pt

Começamos por dizer que damos o nosso total apoio à ambição da Comissão Europeia para alcançar reduções de 55% na produção de gases com efeito de estufa até 2030. No entanto, entendemos que a Comissão Europeia não deveria impor mais restrições para a construção de novas casas, especialmente para os mais necessitados, as famílias e a classe média.

É certo que "75% do parque imobiliário da UE tem um fraco desempenho em termos energéticos" e que os "edifícios existentes são responsáveis por 36% das emissões de gases com efeito de estufa" e 40% do consumo de energia na UE". Porém, a Comissão Europeia e os governos nacionais devem assegurar que o edificado venha obter um menor impacto ambiental, através da renovação dos edifícios existentes ou da construção de novos. Esperar-se-ia que as diretivas da UE criassem incentivos para a construção de novos edifícios e de mais operações de reabilitação urbana, dado que iriam contribuir significativamente para a redução das emissões globais da UE.

As novas diretivas europeias sobre o desempenho energético dos edifícios vão originar um aumento ainda maior e mais grave dos custos para os inquilinos e compradores de imóveis, sem alcançar objetivos ambientais relevantes. Além disso, a descida dos custos com energia não vai compensar o custo total da habitação para quem compra ou arrenda, que continuarão a ser incentivados a escolher soluções de habitação antigas e menos eficientes em termos energéticos, dado serem mais baratas. Era essencial que os novos desafios em matéria de desempenho energético dos edifícios não aumentassem os custos totais das novas habitações.

A UE deve alcançar as ambições ambientais tornando as novas habitações mais acessíveis, permitindo que milhões de cidadãos europeus e portugueses tenham acesso a casas decentes. A construção de novos edifícios para Habitação, tanto de venda como de arrendamento e em especial para a classe média, poderia assegurar 1) menor impacto ambiental, 2) um ambiente mais conforme com as necessidades atuais dos cidadãos em termos de habitabilidade, espaço e conforto e 3) um melhor

desempenho energético.

Por outro lado e ainda com especial enfoque no dramático aumento do custo das matérias primas, há mais uma medida que a UE veio decretar recentemente e que merece reflexão: o "Carbon Border Adjustment Mechanism", "CBAM", ou Mecanismo de Ajuste de Carbono na Fronteira, que no fundo pretende vir a prevenir o risco de fugas de carbono para países terceiros e com isso criar um campo de interação nivelado entre os países produtores da UE e fora da UE.

Contudo, é importante que a Comissão Europeia tenha em consideração que este mecanismo irá obrigar os importadores europeus de países terceiros a comprar certificados de carbono correspondentes ao preço do carbono que teria sido pago se a mercadoria tivesse sido produzida sob as regras de pricing da UE. Ora, se por um lado é certo que o CBAM irá ajudar a reduzir o risco de fugas de carbono, encorajando os produtores em países fora da UE a tornar os seus processos de produção mais verdes, também é certo que irá afetar, mais uma vez, os custos de construção, aumentando o preço do cimento, do betão, do ferro, aço e do alumínio, materiais que são essenciais para a construção de Habitação e cujos valores têm vindo a subir preocupantemente.

Recorde-se que, ao abrigo do atual "EU Emissions Trading System", os custos do CO2 na UE representam 8%-10% do custo total da produção de materiais de construção, tal como o cimento e o betão. Se somarmos a isto o aumento exponencial em 2021 do preço dos desses materiais, estamos a afetar diretamente o preço da Habitação e a reduzir ainda mais o acesso à Habitação a preços acessíveis. A Comissão e os governos nacionais terão pois, de tomar as medidas necessárias, a nível fiscal e financeiro, para assegurar que os cidadãos da UE venham a ter a possibilidade de adquirir a sua Habitação.

Ou seja, é de saudar a criação pela Comissão Europeia do CBAM, apesar do aumento dos custos da Habitação e dado que a descarbonização da economia da UE exige a criação de um sistema para proteger os produtores e indústrias da UE, impedindo-os de produzir noutro lado e incentivando-os a inovar. No entanto, é preciso que este mecanismo continue a coexistir com a livre alocação do "EU Emissions Trading System", tal como vem a ser feito até agora, para prevenir, mitigar, ou mesmo contrariar o crescente aumento dos custos dos materiais de construção.